

直击业绩会

中南建设收缩布局

记者 孙婉秋

4月25日,中南建设在线召开了2022年度业绩交流会。

会上,董事兼总经理陈昱含开诚布公道“2022是面临生死考验的一年”。她说这一年中南“能做的都做了,该有的措施也有了”。

这套组合拳缓解了现金流压力,降低了公司整体负债,让中南成为为数不多还在正常运营的民营房企,但问题也显而易见,牺牲利润的代价悉数反映到年报中。

建筑业务的未来

2022年,中南建设取得营业收入590.4亿元,同比减少25.47%,归属于上市公司股东净利润产生亏损91.71亿元,综合毛利率-0.09%,同比下降10.12个百分点。

陈昱含在会上解释了业绩亏损的原因,一是为了保障持续经营的安全,公司对已经建成的现房采取了一些动作,在销售策略上做了一些牺牲,以利换取更多自有现金;第二个核心原因是增加计提了存货的跌价准备,由于建筑业务上游端有更多的企业出险,陷入到非良性循环,公司针对出险房企应收款增加了计提的坏账准备。



张力摄

35.3亿元,计提减值规模相较2021年增加了149%。此外,收入和费用的不匹配也使得毛利为负,“行业进入非良性循环,施工进度放慢,导致销售和结算规模下降,但固定费用放慢很难同比例下降”。

分业务来看,房地产开发对营收收入由去年同期的251.4亿元降至94.8亿元,毛利率下降17.44个百分点至-11.01%,建筑业务的毛利下探也影响了中南的综合毛利率表现。

建筑业务的现状让中南开始思考,陈昱含透露将通过优化、收缩布局,调整业务结构比例来改善经营情况。她说,中

南会确保在优势地区和高利润贡献地区持续深耕,同时增加一些非房建业务的规模,业务将向房建、工建、基建占比“334”的方向设置。陈昱含称,央企中建在“一利五率”上的管控精准掐到了命门,对她影响很深,表态要向中建学习,优化利润和现金流管理,提高履约能力;针对提升投资和管理刻度也会出台相应激励机制,提高经营效率。

“现金流最紧张的时刻已经过去”

从项目开发来看,中南建设依然在稳步推进。

去年中南建设实现合约销售金额

649.2亿元,对应销售面积543.2万平方米,平均销售价格11951元/平方米。这一销售额在第三方排行榜上位列第29名。2022年,该公司新开工面积189.4万平方米,完成竣工面积740.5万平方米。

截至2022年末,中南建设合并报表范围内已售未结算资源1128.5亿元,是2022年结算收入的2.3倍;全部开发项目473个,其中在建项目规划建筑面积合计约2268万平方米,未开工项目规划建筑面积合计约836万平方米,可竣工资源总面积3104万平方米。

据陈昱含透露,2023年中南建设的竣工面积会比2022年提高50%左右,

也将带来更多新结算的资源。

基于此,公司也表达了对2023年的信心,“无论销售还是回款,一定会好于2022年”。陈昱含说,我们感受到市场已经在慢慢回暖和复苏,2023年中南建设不需要进一步增加计提存货的跌价准备和坏账准备,整体现金流好于2022年,在这种情况下,年内刚性支出和兑付有较强的保障度。

她在会上强调,现金流最紧张的时刻已经过去,2023年中南建设不会选择“以价换量”,牺牲利润换取销售额,而是“一盘一策”,注重平衡好现金流和利润,实现扭亏为盈。

根据中南测算,当前公司在手货值1500万平方米,其中45%资源位于长三角,按照去年的销售速度,目前货值可维持三年销售。货值端的情况让陈昱含坦言“仍存在一定经营压力”,但她对投资依然谨慎,强调大前提是“确保公司经营现金流充裕,融资局面全面好转的情况下”才会考虑新增“需求和去化确定性更高”的投资。

到期债务大部分可展期续期

生死考验的一年,管理层在会上表态坚持不依赖有息负债的发展模式。

2022年,中南建设净负债率108.18%,扣除预收账款后的负债率82.47%,其中基本没有偿付风险的合同负债及相关待转销项税合计1284.5亿元,占公司全部负债的46.63%,剔除合同负债之后负债率为47.93%。现金短债比0.59,比2021年末降低了33个百分点。

点,扣除受限资金后的短债比是0.34。

财务总监辛琦解释称,部分指标的变差和客观环境,或者说在长达一年半左右的非良性循环市场里艰难前行有一定关系。据其透露,未来中南建设会在保证经营安全的基础上,围绕资产激活、负债接续、权益补充、预期提升等方面开展工作,要加快销售,盘活资产,同时也会努力与金融机构的合作去协商,延长负债期限,降低负债成本。还要积极对接资产市场,做一些有效补充权益资本的动作。

476亿的有息负债中,一年内到期的有232亿元,而当前中南建设货币资金只有137亿元,这也让市场担心其流动性压力。

董事会秘书梁洁表示,232亿元借款中,大部分都可以展期续期。其透露今年环境谈展期比去年容易,去年年初谈展期可能需要提高利率来增加抵押物,但是现在政策环境不一样了,现在大部分都是可以做展期的。“今年现金流流入会更好,从现金支出来说应该也会更少,工程方面支出会减少,经营性现金流来偿还借款的能力更高。如果说有一部分没有顺利展期,动用现金来偿还(2022年中南建设经营性现金流入为63亿元)也是完全有能力的”。

此前中南建设公告了28亿元的定增方案,梁洁在会上透露了具体进展,“这个月初已经被深交所受理,目前在第一轮问询准备过程当中,按照规则公司最迟5月6日公布回复反馈,反馈之后还要通过审核,证监会注册才能发行。”

碧桂园28亿补仓杭州

记者 左宇

浙江杭州正在以近乎每月一场的频率进行土地出让。

4月25日,杭州迎来三批次供地,出让的13宗地总面积59.12万平方米,总起拍价153.56亿元。

最终触顶率近七成、平均溢价率8.47%的结果让网友直呼“杭州市场依然坚挺”。

今年以来,杭州市场热度高居不下。

2月7日2022年度第五批集中供地,5宗宅地中有3宗熔断;2月21日本年度首批供地,13宗地中有8宗熔断,平均溢价率在9%以上;3月29日二批次供地,六成地块熔断成交。

碧桂园落子滨江

当日上午10时,这场土拍的基调

便已定下:3宗地底价成交,1宗地低溢价成交,另外8宗地全部熔断。

悬念也在下午摇号后揭晓。

碧桂园落子滨江区,斥资28.25亿元摇中江单元BJ0107-R21-13地块,溢价率11.88%。地块位于杭州主城区浦沿板块,东至规划浦西路,南至塔塔路,地铁4号线、6号线环绕,交通便捷,建筑面积105643.6平方米,起拍价25.25亿元,是本次总价最高的地块。

经过31轮竞价后,该地块触及上限价,碧桂园幸运摇中,成交楼面价2.67万元/平方米。根据规定,该地块新房限价4万元/平方米。

这与周边二手房价形成了一定倒挂,中介平台上,其临近的钱塘玫瑰湾二手房挂牌单价多在5万元左右,高者甚至逼近6万元。

这样的高能级拿地也契合了碧桂园

的规划。

此前的2022年度业绩会上,碧桂园管理层表示,2023年公司重启拿地,“整体投资将会围绕人口流动、产业布局、经济基础、库存情况等城市核心变量进行优中选优,聚焦一二线城市及三四线城市核心区位,实现增量资产的效益兑现,逐步提升一二线城市的投资额和土地储备的占比”。

而在此前的上海集中供地中,其曾多次参与一次报价环节,但均未“中奖”。

土拍热度持续

本次杭州土拍中,容积率最低、新房限价最高的西湖区龙坞姊妹宅地也双双触顶,转入摇号阶段,中海、坤和分食之。

据悉,两地周边茶山连绵,风景较好,地块容积率仅1.1,预计打造成低密度别墅社区,新房限价4.55万元/平方米,加之周边在售项目不多,竞品较少,市场预判未来开盘热度不低。

同样在上海土拍市场失意的中海,以18.19亿元、溢价11.66%拿下其中的龙坞单元XH1603-R21-12地块,规划建面60749.7平方米,成交楼面价2.99万元/平方米;坤和以26.33亿元、溢价11.9%拿下另一宗龙坞单元XH1603-R21-10地块,规划建面87871.3平方米,成交楼面价3万元/平方米。

规模房企龙湖也摇中一宗萧山区蜀山单元XSCQ2601-57地块,耗资7.54亿元,溢价率11.87%,成交楼面价1.94万元/平方米。该地块与龙坞地块较为相似,同样是位于宜居板块的低密宅地,未

来将打造成改善产品,此类项目未来预期往往不差,容易成为房企争取的目标。

以往杭州市场的拿地“积极分子”滨江和绿城此次却收获有限,前者仅底价拿下运河新城地块与萧山新塘北单元地块,累计成交均价约29亿元;后者则并未落子。

此外,保利在上午底价竞得一宗运河新城地块,成交价6.27亿元;伟星以9.97亿元、溢价2.57%拿下萧山区义桥镇地块。

至此,杭州第三批集中供地顺利收官,合计收金166.56亿元,整体溢价率8.47%,其中近七成地块熔断成交。这也是杭州连续三个批次集中供地触顶率在六成及以上,连续五个批次整体溢价率维持在8%以上。

中指研究院华东大区常务副总高院生指出,相较于今年一二批次,本批次地块质量略有下降,但土拍热度依旧不减,仅用50分钟完成4宗出让、8宗转线下摇号,民企包揽10宗地块,活跃度再度提升。同时,2023年四批次9宗地块已公告,此前亚运会停工的最大变数也已落地,确定为亚运会期间不停工停产,因此从当下趋势来看,预计未来土拍热度将继续保持。

近期,多个一二线重点城市竞拍热度高涨,如上海首轮集中供地推出19宗地,其中15宗触顶,以一次报价方式成交。中指研究院数据显示,截至4月21日,22城成交地块达地价上限的占比为48%,合肥、成都、杭州、上海触顶成交地块占比均超六成,且北京、杭州、成都等多地出现数十家房企争抢同一地块的现象。

Table with 10 columns: 地块编号, 地块坐落, 出让土地面积(M2), 用途, 出让土地建筑面积(M2), 出让起始价(万元), 竞买保证金(万元), 土地出让年限, 成交价(万元), 溢价率, 竞得人. It lists various land auction details across different districts in Hangzhou.

左宇制图



图虫创意图